

**Handläggare**  
Siri Ersson  
Telefon 08-508 27 324**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av bostäder  
inom fastigheten Örjan 25 m fl. i stadsdelen  
Solhem (100 bostäder)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi  
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson      Louise Heimler  
Avdelningschef      Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra flerbostadshus med cirka 100 smålägenheter längs Spånga kyrkväg i Solhem. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter. Bebyggelsen placeras mellan flerbostadshusen vid Spånga centrum och villabebyggelse som angränsar till planområdet.

Området är särskilt kulturhistoriskt värdefullt och bebyggelsen ska genom sin skala och utformning möta den småskaliga villabebyggelsen på ett lämpligt sätt genom att bebyggelsens höjd trappas ner från flerbostadshusen mot villorna. Bebyggelsen ska möta Spånga kyrkväg och anpassas till den planerade bebyggelsen på andra sidan gatan samt gatans förändrade dragning. Anpassning och kvalitet ska uppnås för att värna områdets karaktär.

Stockholms stad är markägare till Örjan 24, 25, 26 och s:27 samt Solhem 16:1, 19:15 och 19:16. Fastigheterna inom trakten Örjan och del av fastigheterna inom trakten Solhem markanvisades av exploateringsnämnden till Amasten Fastighets AB 2021-12-16. Amasten Fastighets AB är markägare till Örjan 23.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

**UTLÅTANDE****Syfte**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för flerbostadshus med cirka 100 bostäder upplåtna som hyresrätter i Spånga. Bebyggelsen ska

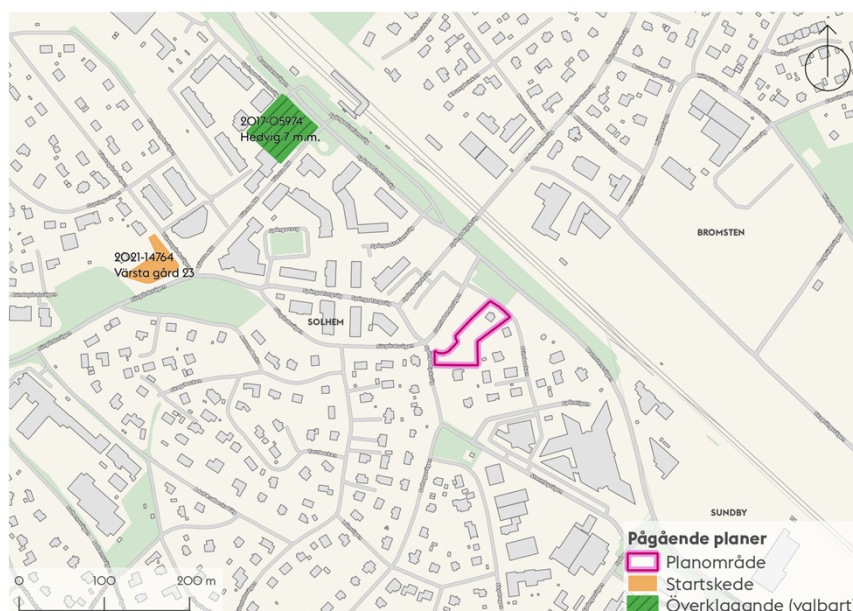
**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

möta Spånga kyrkväg och genom sin skala anpassas till flerbostadshusen i Spånga centrum och villabebyggelsen som angränsar till planområdet.

## Bakgrund

## Plandata

Planområdet ligger vid Spånga kyrkväg i Solhem och angränsar till villabebyggelse söder och öster om området. Nordväst om planområdet kommer ny bebyggelse i fem till sju våningar uppföras. Spånga centrum ligger nordväst om området. Planområdet omfattar en yta om cirka 3000 kvadratmeter.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning samt pågående detaljplaner i närområdet.

## Pågående detaljplaner i området

Detaljplan för Hedvig 7, dnr 2017-05974, pågår i Spånga centrum. Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av ett flerbostadshus med lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna samt bevarande av en del av den befintliga bebyggelsen. Detaljplanen godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2020-12-10 och är överklagad.

Detaljplan för Vårsta gård 23, dnr 2021-14764, pågår i anslutning till Spånga centrum längs Sörgårdsvägen. Detaljplanen innebär planläggning av flerbostadshus med lokaler och kontor. Detaljplanen är inför samråd.

## Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller följande planer:

Stadsplan för Spånga centrum från 1970, dnr 6945, reglerar bostadsändamål i friliggande småhus. Genomförandetiden har gått ut.

The site plan shows the proposed building footprint in a light orange color, surrounded by various site features. Key elements include:
 

- Building Footprint:** A large, irregularly shaped building with a central courtyard area.
- Site Features:**
  - Driveway:** Located to the left of the building.
  - Garage:** Located to the right of the building.
  - Pool:** A rectangular pool area located to the right of the building.
  - Play Area:** A large, irregularly shaped area located to the right of the building.
  - Landscaping:** Various trees and shrubs are indicated throughout the site.
- Adjacent Properties:**
  - WINGA STATIONERS:** Located to the left of the building.
  - WINGA TOURS:** Located to the left of the building.
  - WINGA STATIONERS:** Located to the right of the building.
  - WINGA STATIONERS:** Located to the right of the building.
- Other Features:**
  - WINGA STATIONERS:** Located to the right of the building.
  - WINGA STATIONERS:** Located to the right of the building.
  - WINGA STATIONERS:** Located to the right of the building.
  - WINGA STATIONERS:** Located to the right of the building.

*Illustration över förslag i gällande detaljplan för Solhem 16:1 m.fl. med Spånga kyrkvägs nya sträckning. Ungefärlig avgränsning av planområde för Örjan 25 m.fl. är markerat med svart streckad linje. Bild: Nivå Landskapsarkitektur.*

## Markägoförhållanden

Stockholms stad är markägare till Örjan 24, 25, 26 och s:27 samt Solhem 16:1, 19:15 och 19:16. SSM är markägare till Örjan 23.

## Relaterade beslut och styrande dokument

## Riksintressen

Mälarbanan som passerar strax norr om området är utpekad som riksintresse för kommunikationer. Ombyggnation för att möjliggöra

en kapacitetsökning för banan pågår och även denna utbyggnad ingår i riksintresset.

Området ligger inom hinderbegränsat området för flygtrafiken kopplat till riksintresset för Bromma flygplats.

### **Översiktsplan**

Översiktsplanen pekar ut fyra mål för stadsbyggandet: en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad. För planering och genomförande anges en utbyggnadsstrategi som ska vara ett verktyg för hur staden prioriterar sina insatser för att möta bostadsbehov och styra stadsutvecklingen mot stadens vision.

Spånga centrum är utpekad som ett centrum för flera stadsdelar och Solhem ligger inom *stadsutvecklingsområde – komplettering* och bedöms som helhet ha stora möjligheter till stadsutveckling. Planområdet angränsar till Spånga centrum och länkar samman centrumbebyggelsen med villabebyggelsen och bidrar till utbyggnadsstrategin en växande stad. Bromstensvägen och Spångavägen bedöms på längre sikt kunna omvandlas till urbant stråk och kompletteras med ny bebyggelse och detaljplanen ligger i linje med denna utveckling.

### **Stockholms byggnadsordning**

I vägledningen för hur utveckling kan ske i området anges att nya byggnader kan inordnas i befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar samt att kompletteringsbebyggelse ska utformas med hänsyn till närliggande bebyggelse och dess karaktär. Lokala centrum och centrala stråk kan utvecklas och stärkas genom kompletteringsbebyggelse där detta är möjligt. Kompletteringsbebyggelse i anslutning till villabebyggelse ska utvecklas utifrån ett helhetsperspektiv och ska ske med utgångspunkt ur gatornas och husens anpassning till terrängen samt mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker.

### **Varsam utveckling av småhus- och villaområden**

En utveckling med flerbostadshus i anslutning till villabebyggelsen ställer stora krav på varsamhet för att bibehålla den sammanhållande gröna karaktären och minimera hårdgjorda ytor för exempelvis parkering. Detaljplanen följer den struktur som syns i Stockholms villastäder med en tätare bebyggelse med flerbostadshus och lokaler för bland annat butiker och verkstäder närmast järnvägsstationerna och längs huvudgatorna.



### Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden fattade beslut om att markanvisa Örjan 24, Örjan 25, Örjan 26, del av Solhem 16:1, del av Solhem 19:15 och del av Solhem 19:16 i Solhem till Amasten Fastighets AB den 16 december 2021.

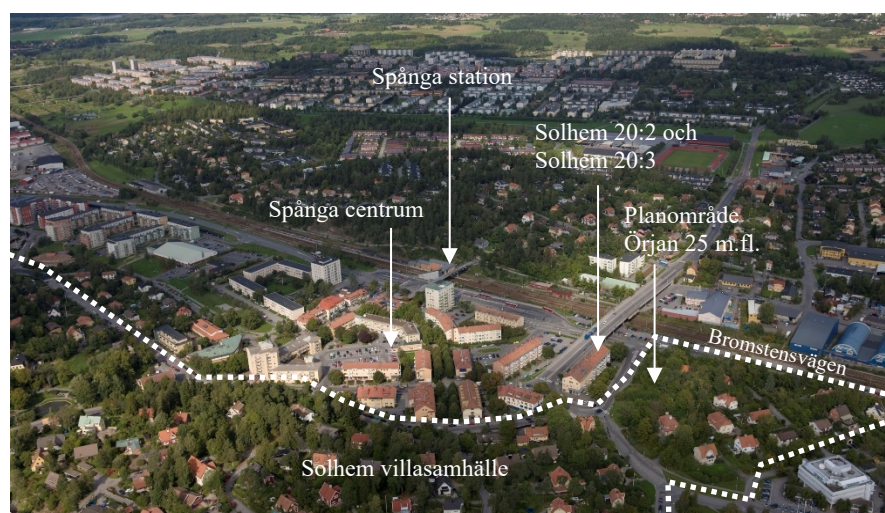
### Nuvarande förhållanden

#### Markanvändning

Huvuddelen av markanvändningen i dag är kvartersmark för en- eller tvåbostadshus. Tre av de fyra tomterna är obebyggda och en är bebyggd med ett enbostadshus. En del av planområdet är parkmark.

#### Stadsbild och karaktär

I Spånga centrum finns huvudsakligen äldre och nyare lamellhus i fyra våningar. Det finns även några högre punkthus i området. Puts är det dominerande fasadmaterialet och tegel det dominerande takmaterialet. Bebyggelse i Spånga centrum ligger låglänt och åtskiljs från villabebyggelsen av en väg. Gatumiljöerna är småskaliga och det finns stor variation i hur husen förhåller sig till gatan vad gäller förgårdmark, byggnadernas vinkel i förhållande till gatan och entréers placering och utformning. Solhems villabebyggelse karaktäriseras av fritt liggande hus i trädgårdslandskap, placerade med respektavstånd från tomtgräns. De flesta villorna i Solhem har en fasad i trä men även tegel och puts förekommer. Fasadkulörer i vitt, falurött och gult är vanligt förekommande.



*Flygbild över Spånga centrum och omringliggande villabebyggelse. Byggnaden inom fastigheterna Solhem 20:2 och Solhem 20:3 har rivits sedan fotot togs. Solhems villasamhälle är markerat med vit streckad linje.*

### Kulturmiljö

Planområdet ingår i Solhems villasamhälle som beskrivs som ett kulturhistoriskt värdefullt område av Stadsmuseet. Byggnaderna är inte individuellt klassade men ingår i ett sammanhang, Solhem villastad, som innehar ett högt kulturhistoriskt värde.

### Trafik och kollektivtrafik

Närmaste pendeltågstation är Spånga station som ligger inom 300 meter från planområdet. Till tågstationen hör en bussterminal med många lokala och regionala busslinjer. Spånga är väl försörjt med kollektivtrafik och pendlingstiden till Stockholm city är cirka 13 minuter.

Bromstensvägen är ett utpekat pendlingstråk i cykelvägnätet. Öster om Spångaviadukten finns separat cykelbana och väster om Spångaviadukten går cykeltrafiken i blandtrafik. Trafikkontoret har planer på att anordna en separat cykelbana längs hela Bromstensvägen. Planområdet går att nå både till fots och med cykel.

Planområdet går att nå med bil från Spånga kyrkväg och Stinsbacken. Trafikflöden per dygn på Spånga kyrkväg och Stinsbacken uppmäts till 13 600 respektive 200. På Bromstensvägen uppmäts trafikflödet till 19 000.

### Miljö

I en naturvärdesinventering från 2015 har delar av området bedömts ha visst naturvärde. Ädellövträd har identifierats i utkanten av planområdet.

Planområdet ingår i Bällstaåns tekniska avrinningsområde. Bällstaån har dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status till 2027 och god kemisk ytvattenstatus.

### Störningar och risker

Planområdet ligger i utkanten av det område som påverkas av Bällstaåns beräknade högsta flöde. Stadens hydrologiska modellering för Bällstaån visar på en mindre risk för påverkan vid skyfall. Ett skyfallsstråk passerar längs Spånga kyrkväg. Inom fastigheten på andra sidan Spånga kyrkväg riskerar vatten att ansamlas vid skyfall vilket hanteras inom ramen för detaljplan för Solhem 16:1 m.fl.

Planområdet utsätts för höga trafikbullernivåer från Bromstensvägen, Spånga kyrkväg och Mälarbanan. Planområdet utsätts för buller från två håll. Ljudnivån vid närmsta planerad byggnad är 60-

70 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta. Spånga kyrkväg går i en backe längs planområdets västra gräns. Bussar som bromsar och accelererar här utsätter planområdet för höga ljudnivåer. Bussar ger vanligtvis också upphov till lågfrekvent buller.

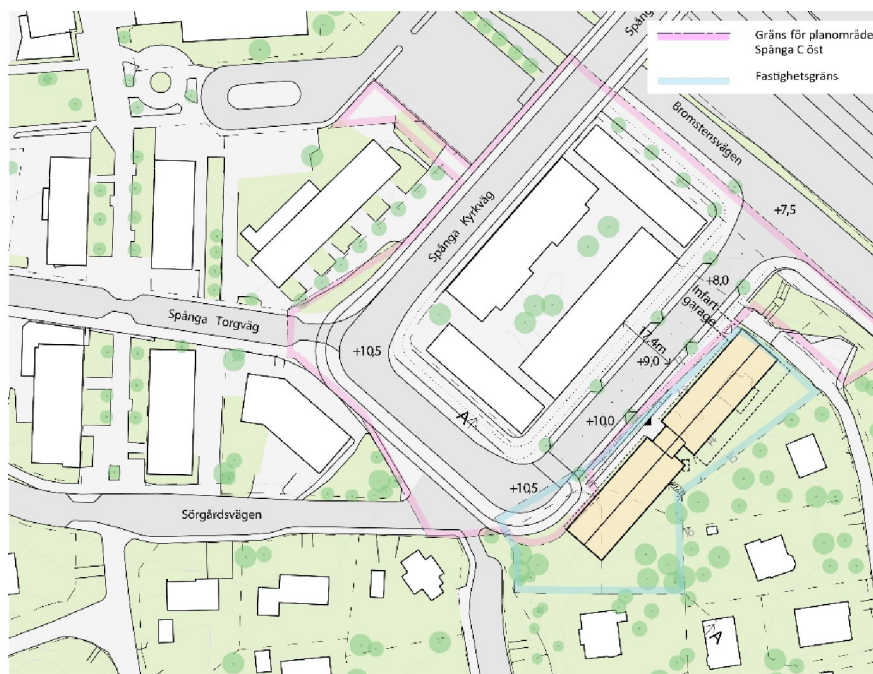
Det finns risk för att trafiken i området kan utsätta de planerade byggnaderna för vibrationsstörningar. Då planområdet ligger nära järnväg finns det även risk för att Mälarbanan orsakar vibrationsstörningar eller stomljud.

Mälarbanan är en transportled för farligt gods och planområdet ligger drygt 50 meter från spårområdet. Även på Bromstensvägen går en mindre mängd trafik med farligt gods.

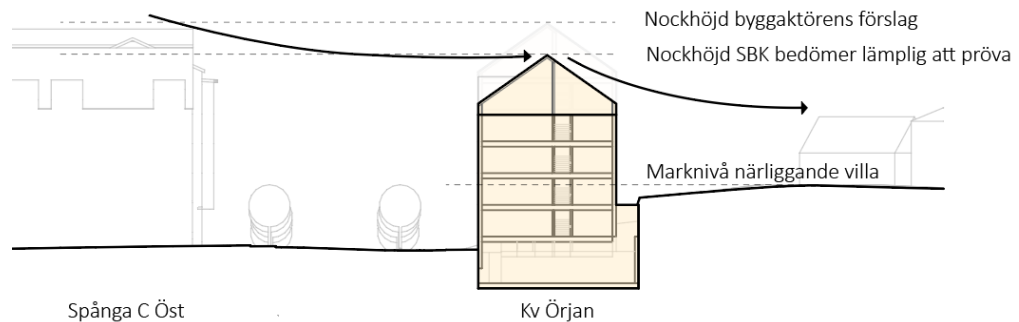
## Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Förslaget, som inkommit från byggaktören, innebär en lamellbyggnad i souterräng med entré mot Spånga kyrkväg. Parkering löses i underjordiskt garage. Förslaget innebär byggnation av smålägenheter. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter.



*Förslag till princip för placering av ny bebyggelse som är illustrerad i gult.  
Illustration: Brunnberg & Forshed.*



*Sektion A. Förslag till princip för volymhantering av ny bebyggelse som är illustrerad i gult. Förslaget som stadsbyggnadskontoret bedömer lämpligt att pröva innebär en byggnad souterräng med fem våningar mot gata. Illustration: stadsbyggnadskontoret (baserad på sektion av Brunnberg & Forshed).*

Stadsbyggnadskontoret bedömer det lämpligt att i en planprocess pröva ett förslag med byggnader i fem våningar mot gata och med en souterrängvåning. Volym och hantering av mötet med omkringliggande bebyggelse hanteras vidare i det fortsatta arbetet.

### Arkitektonisk idé

Förslaget bygger vidare på strukturen för planerat bostadskvarter nordväst om Spånga kyrkväg och har möjlighet att ytterligare stärka upp gatan genom att möta den med fasader och entréer.

Området är särskilt kulturhistoriskt värdefullt och stor hänsyn ska tas till de värdebärande egenskaperna. Den tillkommande bebyggelsens skala ska utformas för att brygga över från den mer stadslika karaktären inom Spånga centrum till den småskaliga villabebyggelsen. Bebyggelsens höjd ska trappa ner från flerbostadshusen mot villorna och anpassning ska ske efter topografin. Anpassning och kvalitet ska uppnås för att värna den befintliga karaktären på platsen. Områdets gröna karaktär ska värnas.

### Planförslagets konsekvenser

#### Bostadsförsörjning

Detaljplanen bidrar till bostadsmålen genom tillskapande av cirka 100 smålägenheter. Goda boendemiljöer skapas genom att anpassa skalan till omkringliggande bebyggelse och skapa en grön bostadsgård. Närheten till Spånga centrum och Spånga station är en kvalitet för de boende.

#### En socialt sammanhållen stad

I området domineras bostadsbeståndet av bostadsrätter och äganderätter. En blandning av upplåtelseformer med fler hyresrätter



är därmed ett positivt tillskott. Förslaget möjliggör bostäder i närheten av service, arbetsplatser och kollektivtrafik.

Projektet kan bidra till att skapa en mer sammanhållen stad då platsen ligger invid två utpekade urbana stråk. I en kommande planprocess är det viktigt att studera hur den tillkommande bebyggelsen möter upp gatorna och hur den kan bidra till att stärka dessa gator som stadsgator.

### **Trygghet**

Projektet kan bidra till ett tryggare gaturum genom att tillskapa bebyggelse med entréer mot gatan på båda sidor av Spånga kyrkväg.

### **Jämställdhet**

Förslaget innebär byggnation av smålägenheter upplåtna som hyresrätter vilket är ett viktigt tillskott för personer med begränsad ekonomi som inte har möjlighet att äga en bostad eller hyra ett större boende.

### **Kulturmiljö i en växande stad**

Förslaget påverkar det särskilt kulturhistoriskt värdefulla området genom ändrad typologi inom villasamhället. I området finns i dag grönskande tomter och parkmark, som buffert mot gator och flerbostadshus. Förslaget innebär att denna kvalitet påverkas. Genom att anpassa utformning, skala och gestaltning till intelligande bebyggelse och värna småskaligheten och grönskan kan kulturmiljöns värden tas till vara.

### **Arkitektur och gestaltning**

Genom arkitektur och gestaltning ska förslaget bidra till att skapa en bra övergång mellan flerhusbebyggelsen och villabebyggelsen. Förslaget kan på så vis inordnas väl i bebyggelsestrukturen. Genom att möta Spånga kyrkväg med bebyggelse förstärks den stadslika karaktären i Spånga centrum.

### **Trafik och mobilitet**

Förslaget ska anpassas efter den planerade omdaningen av Spånga kyrkväg som innebär att gatan rätas ut och får separerande gång- och cykelbanor. Den smala lokalgatan Stinsbacken som ansluter från Solhem villastad i öst stängs av för genomfartstrafik. I slutet av Stinsbacken planeras en vändplan. Utformningen av Stinsbacken vid tillskapande av bostäder mot Bromstensvägen ska studeras.

### **Grön och vattennära stad**

Detaljplanen ska hantera dagvatten och under planprocessen ska det studeras hur förslaget kan bidra till nyttjandet av ekosystemtjänster. Hur naturvärden och biologisk mångfald påverkas ska studeras. En

bedömning om planområdet kan utgöra ett potentiellt habitat för groddjur ska göras utifrån befintlig naturvärdesinventering. Planförslaget innebär att hårdgjorda ytor ökar i jämförelse med dagens situation. Människors tillgång till gröna miljöer påverkas inte i större utsträckning då området i första hand är kvartersmark.

#### **Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

Förslaget ska inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus för vattenförekomsten Bällstaån. Detaljplanen ska hantera översvämningsrisker till följd av skyfall.

Bostäder ska utformas för att hantera höga bullervärden, stömljud, vibrationer och risk avseende farligt gods.

Planförslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor i området ökar, vilket riskerar att öka temperaturerna i området. Temperaturreglerande åtgärder behöver därför beaktas i framtagandet av detaljplanen.

#### **Planprocess**

##### **Process**

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

#### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

#### **Tidplan**

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	maj 2022
Samråd	maj 2023
Granskning	februari 2024
Antagande SBN	maj 2024

**Planavtal**

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Kontoret ser positivt på tillskapandet av fler hyresrätter i ett centralt och kollektivtrafiknära läge i anslutning till Spånga centrum.

Marken är en obebyggd yta inom den sammanhållna bebyggelsen och genom omdragning av Spånga kyrkväg skapas förutsättningar för angränsning till området. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Bebyggelsen ska möta Spånga kyrkväg och bidra till ett tryggare gaturum. En placering av ett flerbostadshus i direkt anslutning till villatomterna innebär att platsens karaktär förändras i linje med översiktsplanens intentioner för Spånga centrum. Den tillkommande bebyggelsen ska i enlighet med byggnadsordningen och varsam strategi för småhus- och villaområden utformas för att brygga över från den mer stadslika karaktären inom Spånga centrum till den småskaliga villabebyggelsen. Genom arkitektur och gestaltning ska förslaget bidra till att skapa en bra övergång mellan flerhusbebyggelsen och villabebyggelsen. Förslaget kan på så vis inordnas väl i bebyggelsestrukturen. Genom marknivåskillnader mellan Spånga kyrkväg och villorna sydöst om planområdet, finns förutsättningar till en byggnad i souterräng. Kulturmiljöns värden tas till vara genom att skala och gestaltning värnar områdets småskalighet och grönska.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbete påbörjas.

**SLUT**